HIRI ZATI BERRI BATEN PROPOSAMENA ZARAUTZEN: ASTIERREKA

1GO ARIKETA:
HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA, HIRIAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN EGOKITZEA, SISTEMA OROKORREN EZARPENA ETA IRISGARRITASUNAREN AZTERKETA

Ariketa honen laneko eremua Zarautzko udalerrian dagoen 25.-Astierreka ingurua izango da. Eremu hau lurzoru urbanizagarri ez sektorizatu bezala sailkatuta dago indarrean dagoen Zarautzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean (ZHAPO Hemendik aurrera). Beste era batean esanda, lurzoruaren erreserba etorkizunean herri zati berri bat proposatzeko. Honen garapena, Hegoaldeko Area kudeaketaren arabera baldintzatu da. Halere, gure ariketarako suposatuko dugu Zarautzko herriak eremu honen garapena beharrezkoa izango duela, eta hori dela eta, landu eta garatu beharko dugula hiri zati berri bat bihurtuz.

- Helburu orokorrak:

- Hiri garapenean bi aukera nagusi ditugu. Hiria eraldatzea hiri-lurzorua osatuz eta bere egitura nagusia aldatuz, edo hiri-lurzoru inguruetan hiriari hazteko aukera eman hiri zati berriak proposatuz. Aurrenekoa kalitatea hobetzeko aukera da eta bigarrena herria hazteko aukera. Azkeneko hau izango da ariketan beteko dena.

- Kasu guztietan hiri ideia nagusi bat proposatu beharko da, eredu bat. Erabaki egokiena lortzeko dagoen hiria eta inguruko lurraldeak, laneko lekua, aztertuko ditugu hirigintza informazioa sortuz. Emandako informazioa osatuz, lekuaren inguruko egitura nagusia aztertuko dugu: Lurralde mailako elementuak, irisgarritasuna eta mugikortasuna sortzen duten azpiegiturak , hiri lurrak, hiri bilbea bere espazio publiko nagusiekin eta eraiki publikoekin, berde gune eta espazio natural garrantzitsuenak.... baldintza naturalak eta gizakiak sortutako baldintzak.

- Herri hazkunde aukera izateko, herriko egiturazko antolamentua egoera berrira egokitu beharko dugu. Horretarako indarrean dagoen lurzoruko legeak azaltzen dituen sektorekatze-planak erabiliko ditugu tresna bezala.

- Kontutan hartuz, ekialdean ordekan dauden lurren aukerak oztopatutak daudela zeharkatzen duten hesiengatik (XXI garren mendeko harresiak), pentsatu beharko da nola gainditu dauden mugak.Hiri garapenaren helburu bat, lekuak sortutako mugak gainditzea izango da.Horretarako hiri berriak bereganatu beharko du erabiliko duen lurraldea. Dagoen hiria eta sortu beharrezko hiri zati berriaren artean loturak antolatu beharko dira. Baita ere lekuak eta lurraldeak eskatzen dituen irisgarritasun beharrak aztertuko dira.

- Gaur egun arrunta denez, gizakiak eta naturak beharko duten oreka “ jasangarria” kontutan izango dugu. Inguru naturala (Iñurritzako biotopoa eta Astierrekako hezegunea), paisaia eta lekuak emango dizkigun aukerak baloratu beharko dira eta, neurri batean, babestu. Ariketa teoriko bezala, eremu honen inguruan proposamenak egiteko askatasuna izango da, baino inguruko baloreak (naturalak bereziki) kontutan hartuko dira . Proposamenak era garbi eta ulergarri baten bitartez nekazal lurretatik hiri lur berriak mugatu beharko ditu.

- Baldintzak:

- Lekua: Zarautzko 25.- ASTIERREKA eremuaren inguruan antolatuko da.
- ZHAPOn eremu honentzat azaltzen diren baldintza nagusiak: Hirigintzako Fitxa.
- Lurzoruko legearen betebeharrak.

- Planoak: DIN- A1. Beste neurririk ez da onartuko.

- 1) Hirigintza mailako informazioa: Inguruari buruzko informazioa.
- 2)Lurralde eta Hiri Antolakuntza orokorra:
  Egiturazko antolamenduaren planoak E:1/5.000 – 1/2.000 – 1/1.000
  - Irisgarritasunaren azterketa
  - Sistema orokorren mugaketa
- 3) Ezarpena: kokaera, lekuaren eraldaketa orokorra eta E:1/2000
- 4) Ebaketa orokorrak: eremuaren eraldaketa eta bideen azterketa E: 1/2000 edo E: 1/1000

- Entregarako epea: 2.008 ko ABENDUAren 23an (12h.30 min.)

- Garapen orokorra TALDEKA landuko da: proposamenaren **izena eta bere anagrama** berezia asmatuko dira

- Gutxienez azaldu behar diren datoak:

- A) Inguruko hirigintza mailako informazioa.

- B) Eremuaren eta babesgune desberdinen mugaketa; dagoen lurralde mailako egiturarekiko eta eraikiarekiko erlazioa; errepideen azterlana eta hobekuntza eta sistema orokorren kokapena eta ezarrera. Iristeko antolatu edo hobetuko diren errepide, kaleen eta bideen zehaztasuna.

- D) Urbanizazioaren gutxienezko zehaztasuna izango da: Ibilgailuen eta oinezkoen bideak zehaztea (malda ,lautaden eta sarreren kotak, sortzen diren sestra kurba berriak- ezpondak, luerauzketak-…) kontuan izanik: lur ez hirigarritan gehienezko malda %8 eta hiri-lurretan gehienezko malda %6, errepidearen zabalera, espaloiak (gutxienez 2m. libre), gutxienezko biraketa erradioa, betelanak, luerauzketak (kendu beharrak), luzetarako eta zeharkako ebakidura berriak.

Donostian, 2.008 ko Azaroaren 10an

Hirugarren atala
Sektorekatze-planak

64. artikulua. Sektorekatze-planak

1. Sektorekatze-planak tresna batzuk dira, hirigintzaren egiturazko antolamendurako zehaztapen batzuk ezartzeko erabiltzen direnak, zehaztapen horiekin lurzoru urbanizagarri sektoretugabe gisa sailkatutako lursailak hirigintza eginez eraldatzeko.

2. Sektorekatze-planek osatu egiten dute, eraldatze-ekimen bat duen lurzoru urbanizagarri sektorekatugabe horren gainean, plan orokorraren egiturazko antolamendua. Eta bere helburuak iristeko, sektorekatze-plan orok baldintza hauek bete behar ditu:

a) Dakartzan zehaztapen guztiek koherenteak izan behar dute lurraldearen garapen eramangarrirako estrategia orokorrekin.

b) Hirigintzako proposamen berriak ondo txertatu behar ditu udal-antolamenduaren egituran –dagokion plan orokorrean egongo da definiturik egitura hori–.

c) Egiturazko zehaztapenak finkatu behar ditu, zehaztapen horiei lotu dakizkien gero bai plan partzialen antolamendu xehatuko zehaztapenak, bai egikaritzeko beharrezko kudeaketa-tresnak.

65. artikulua. Sektorekatze-planen edukia

1. Sektorekatze-planetan zehaztapen hauek jaso behar dira gutxienez:

a) Sektorizatu beharreko lurzorua mugatzea, hirigintza bidez eraldatzeko, eta lurzoru hori antolatzeko oinarrizko baldintzak zehaztea.

b) Sistema orokorren parte izan behar duten lursailak kalifikatzea, sektore berriaren barruan dauden edo ez kontuan izan gabe. Kalifikazio horrek, ordea, lursailok udal-egituran txertatzea eta aipatutako sistemak ezartzeko beharrezko lurzorua lortzea bermatu beharko du.

c) Proposamenak udalaren eramangarritasun-estrategia errespetatzea bermatzea, konpromiso zehatzen bidez.

d) Lege honetan lurzoru urbanizagarri sektorekaturako jasota datozen egiturazko antolamenduko zehaztapen guztiak.

2. Sektorekatze-planek, inola ere, proposatzen duten sektorerako antolamendu xehatu osoa ere egin eta bere edukian zati modura jaso ahal izango dute. Antolamendu xehatu horrek, nolanahi ere, plan partzialei edukien aldetik eskatzen zaizkien baldintzak bete beharko ditu, eta hori eginez gero, ez da izango plan partzialik idatzi, izapidetu eta onartu beharrik.

3. Sektorekatzearen ondorioz, baliteke sistema orokorreko sareko osagai batzuk definitu beharra, handitu beharra edo sendotu beharra izatea; kasu horretan, sustatzen den sektorearen barruan egon ez arren, osagai horiek ere sektorekatze-planaren parte izango dira. Hori dela eta, irizpide orokor modura, sektorekatze-planak, betiere, sistema orokorren saretik plan orokorrean aurreikusita dauden elementuak handitzeko edo hobetzeko lanei emango die lehentasuna. Hala ere, lehenagotik dauden sareekin –bereziki azpiegitura-sareekin– loturak izateko premiazko elementu berriak ere definitu beharko ditu.

4. Sektoreko edo sektoreetako toki-sistemen sareen kalifikazioa egingo du sektorekatzeplanak. Nolanahi ere, tokiko sistema gisa kalifikatutako lurzoruen azalerak ez dira izango, inoiz, lege honetan eta legea garatzeko xedapenetan urbanizagarri sektorekatu gisa sailkatutako lurzoruen azalerak baino gutxiago.

5. Sektorekatze-planak justifikatu beharko du sektore barruko eta kanpoko azpiegiturak eta

zerbitzuak nahikoak direla proposamenaren beharrizanei erantzuteko.

66. artikulua. Agiriak

Gutxienez, agiri hauek osatuko dute sektorekatze-plana:

a) Memoria bat, bi zati hauek izango dituena. Alde batetik, plan orokorrak, lurralde-plangintzak edo sektore-xedapen aplikagarriek bai sektoreak mugatzeari buruz ezarritako baldintzak bai sektoreak antolatzeko ezarritako oinarrizko baldintzak bete direla ziurtatuko du. Eta bestetik, alternatiba posibleen artetik proposatu den antolamendua justifikatzeko garrantzitsua den informazio guztia jasoko du.

b) Memoria bat, bi gauza hauek justikatzeko: alde batetik, lurraldea erabiltzeko eta hirigintza garatzeko aukeratutako eredua eramangarria dela, eta bestetik, eredu hori, dituen ekimen- eta kudeaketa-ahalmenak eta ekonomia- eta finantza-aukera publikoak eta pribatuak kontuan izanik, bideragarria dela.

c) Sektore-azterketak. Aztergaia, bereziki, sektorekatzeak sistema orokorren sare publiko guztietan banan-banan dakartzak ondorioak izango dira, lurzoruak kalifikatzeko beharrak eta sareak sendotzeko edo berritzeko beharrak zehaztu ahal izateko.

d) Memoria bat, ingurumen-kalteari buruzko aurreztiazko txostena bete dela azaltzeko. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartzegaitasuna ere kontuan izan.

e) Informazio-planoak.

f) Egiturazko antolamenduaren planoak.

g) Beharrezkoak badira, antolamendu xehatuaren planoak.

h) Hirigintzako arauak. Hirigintzarako eta eraikuntzarako ordenantzek ere arau horien artean egon behar dute.

12.25. 25. EREMUA. ASTIERREKA (Urbanizagarri sektorizatu gabea)

12.25.1. Antolamendu geroratuko esparrua –OR ASTIERREKA–

A) Eremua eta helburuak

1.- Astierrekako eremua lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatzen da, eta 191.343 m2 inguru ditu. Mugak: Iparraldean, Euskotreneko Trenbide Sistema Orokorra; Ekialdean, Astiko ibarrean dauden kirol-instalazioak; Hegoaldean, A-8 autobideari dagokion Bideko Sistema Orokorra; eta Mendebaldean, A-8 autobidetik eta aurreikusitako saihesbide berritik Zarautzerako sarbideari dagokion Bideko Sistema Orokorra.

2.- Arau Subsidiarioak berraztertzea hasieran onartzeko erabakian udalak berak hartutako irizpideak, eta Zarautz-Azpeitiko (Urola-Kosta) Eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, Astiko ingurunea egokia dela uste dute, dentsitate altuko bizitegirako esku-hartze estrategiko posiblerako eta etxebizitza babestuko sustapen publikorako.

3.- Dena den, Salberdin eta Hegoaldeko hiri-lurzoruetako eremuetarako ZHAPOk proposatzen dituenak berriz kalifikatzeko hirigintza-aurreikuspenak, eremu horietarako aurreikusitako babes publikoko erregimenen baten mende jarritako etxebizitza-kopuru handia, eta epe laburrean ZHAPOk garatzea aurreikusi duen etxebizitza babestuko bestelako jarduera publikoak –Aldapena eta Kortazarrekoak– kontuan hartuta, lurzoru horiek sektore espezifiko bakar batean ez sartzea erabaki dute, berehala ez garatzeko eta hiritar gisa jada sailkatutako lurzoruen hirigintza-kudeaketa nola garatzen den itxaroteko. Une horretan, lurzoru hauek sektorizatzeko premia dagoen ala ez aztertu beharko da. Aukera hori ere lotuagoa dago, hiri-birmoldaketako esparruen garapenari lehentasuna emateari buruzko ingurumenin paktuko aldez aurreko txostenean jasotako gomendioekin.

4.- Mugak, hirigintzako fitxari erantsitako planoan jasotzen dira, eremuan sartutako katastroko lursailak identifikatuta.

5.- Astiko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko esparru osoa, Lurzoruko Udal Erreserba gisa ere mugatzen da. Ekipamendu eta espazio libretarako lurzorua lortzeko eta babes ofizialeko erregimenen batean etxebizitzen sustapen publikorako erabil daitezke.

6.- Sektorekatzea gauzatzen ez den bitartean, esparru honetan, lurzoru urbanizaezinerako aurreikusitako araudia aplikatuko da, honako zehaztapen hauek eginda:

6.1.- Lehentasunez, hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako araudia aplikatuko da (160/2004 Dekretua, uztailaren 27koa) berak mugatutako eremuan.

6.2.- Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planaren barne sartu gabeko esparruko gainerako eremuei, lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezina (AS) eta Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabaleko (AG) Eremuko lurzoru urbanizaezineko kategoriarako aurreikusitako erabilera, eraikuntza eta obren erregimena aplikatuko zaie. Hala ere, espresuki debekatua dago baserri berriak eraikitzea edo daudenetan azalera eraikia handitzea, bai eta estabulazio intentsiboko granja eta instalazioak eraikitzea ere.

B) Sektorekatzerako irizpideak

1.- Etxebizitza babestuko eskaera eta herri-kontsulta. Sektorizaziorako oinarrizko baldintza gisa, etxebizitza babestuko premia justifikatu beharko da. Horretarako, epe labur eta ertainera hiri-lurzoruko eremuetan aurreikusitako jardueren ondoriozko etxebizitza babestuen kopuruari buruzko azterlana egin beharko da, bai eta herrian mota honetako etxebizitzetarako dauden benetako eskaera eta premiaren inguruan ere. Era berean, garatu beharreko bizitegiko hiri-lurzoru finkatu gabeko bi eremu handiak kudeatzeko zailtasun handiagoa edo txikiagoa hartuko da kontuan. Halaber, sektorizazioaren aurretik, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 108.b) artikuluan finkatutako kontsulta egin beharko da.

2.- Gauzatu daitezkeen gehienezko edo gutxieneko magnitudeak. Sektorizatzeko eremuan sartu

beharko da, hala badagokio, urbanizagarri gisa sailkatutako guztia, irabazizko erabileretarako sestra gainean eraikitako 138.000 m2-ko gehienezko aurreikuspenarekin. Zuzkidura publikoak, zuzkidura-ostatuak eta babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitzak erreserbatzeko legezko gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.

3.- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Kontuan hartu beharko dira etorkizunean eraikiko duten N-634 errepidearen saihesbidearen, A-8 autobian hirugarren erreia egitearen eta etorkizuneko sektorea orain dauden bide-sare eta -zerbitzuekin lotzearen ondorioz emango diren aurreikuspenak eta eraginak.

4.- Ezar daitezkeen erabilerak: Erabilera nagusiak, bizitegi-erabilera kolektiboa eta etxebizitza babestuko sustapen publikokoa izango dira. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasun osotik, %75 gutxienez, eta %90 gehienez, bizitegi-erabilerakoak izango dira. Ezingo dituzte industria-erabilerak ezarri, etxebizitzarekin bateragarri den industriako espezifikoak (7. erabilera, 1. mota) salbu.

5.- Sektorizazio-planak bateragarri egingo ditu, batetik, Lurraldearen Zatiko Planean bizitegigarapeneko lehentasuneko area gisa duen kalifikazioa eta, bestetik, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren area bereizien babesa. Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean balio handiena dutela jotzen duten eremuak (70.000 m2 inguru), espazio libretako sistema orokorreko zuzkidura publikoetako sarera zuzenduko dira, eremu horiek kontserbatu eta leheneratu ahal izateko. Sektorizazioaren aurretik, habitat naturalenen gaineko eragina aztertu beharko da (padurako landarediako zona eta enklabeen gainekoa eta Astierrekako ur-bazterren gainekoa).

6.- Eremutik igarotzen diren uren ibilerak errespetatu beharko dira, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoarekin bat etorrita. Gaur egun dauden ibilguekiko gutxienez 12,00 metro atzeratu beharko da eraikuntza eta 2,00 metro urbanizazioa. Espazio libreak, ibilera horien inguruan antolatu beharko dira. Honako baldintza beharrezkoa izango da balizko sektorizaziorako: sektorizatu beharreko zonan, uholde-arriskuaren ebazpena justifikatuko duen azterketa hidraulikoa egitea, betiere alboko zonetako uholde-arriskua gehitu gabe.

7.- Esparru honetan jarduera eta erabilera posibleak, kostaldeei buruz indarrean den legerian (22/1988Legea, 30. artikulua) aurreikusitako eragin-eremuaren ondoriozko zehaztapenek baldintzatu litezke.
Zortasun horrek 500 metroko zerrenda batean eragiten du. Lerro hori, itsasoaren erriberaren barnemugatik lur barrura neurtzen da. Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko, 01 Liburukiaren 2.2.03 artikuluan (Itsasertzeko eremua) jasotako baldintzak bete beharko dira egoki diren kasuetan.